

N° 44- 2016/RAP-COM

(Dossier Mosaïc n° 2016-26547/DJA)

R A P P O R T
de la commission spéciale chargée de rendre un avis sur le choix du délégataire dans le cadre
de la délégation de service public pour l'aménagement et l'exploitation
d'un port de plaisance dans la baie de Nouré

La commission spéciale chargée de rendre un avis sur le choix du délégataire dans le cadre de la délégation de service public pour l'aménagement et l'exploitation d'un port de plaisance dans la baie de Nouré s'est réunie sous la présidence de madame Sutita Sio-Lagadec, le **jeudi 15 septembre 2016, à 14 heures 30**, en salle 140 de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- présentation des conclusions de l'étude de l'offre déposée par la société Marina Cevaer Menaouer (MCM) ;
- validation du cadre des futures négociations.

Étaient présents : Mmes Sanmohamat et Sio-Lagadec, ainsi que MM. Lecourieux, Muliakaaka, Sam et Ukeiwé.

Étaient absents : MM. Marchand et Wamytan.

Procuration de : M. Marchand à M. Sam (en l'absence de Mme Julié, suppléante de M. Marchand).

Participait également à la réunion : Mme Gargon.

L'exécutif était représenté par M. Michel, président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par M. Roger Kerjouan, secrétaire général de la province Sud, ainsi que par :

Mme Bastogi, directrice juridique et d'administration générale adjointe (DJA) ;
Mme Benito, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA) ;
Mme Garin, chargée des affaires institutionnelles (DJA) ;
Mme Jouan-Ligne, directrice de l'équipement (DEPS) ;
M. Ladrech, directeur du foncier et de l'aménagement adjoint (DFA) ;
Mme Siaga, chargée d'études juridiques (DJA).

Participait également aux travaux de la commission en sa qualité de personnalité qualifiée :
M. Pelladeau, gérant de Thésée ingénierie.

Un diaporama relatif aux conclusions de l'étude de l'offre proposée par la société Marina Cevaer Menaouer (MCM, filiale de l'entreprise Holding Cevaer Menaouer (HCM)) a été présenté par Monsieur Pelladeau, gérant de la société Thésée ingénierie.

Au cours de la présentation du diaporama, M. Lecourieux a indiqué qu'il serait opportun de préciser dans cette étude l'intervention des différentes collectivités dans la gestion et le contrôle de la qualité des eaux de baignade.

S'agissant de l'absence de plan de concertation avec les autorités coutumières sur le domaine de Nouré, M. Lecourieux a précisé que, dans la mesure où les coutumiers ne parvenaient pas à trouver un accord sur la désignation de leur interlocuteur, il conviendrait alors que le promoteur, la province Sud et la commune de Dumbéa interviennent dans ce choix. M. Michel a insisté sur l'importance d'un consensus avec les coutumiers sur le projet et, a fortiori, lorsque ce souhait a été émis par un conseiller de l'assemblée de la province Sud. Il a indiqué, qu'à son sens, le conseil de l'aire coutumière semblait être le mieux placé pour assumer le rôle d'interlocuteur. Il a ajouté que, durant la phase de négociation, la province Sud, en collaboration avec le promoteur, prendra l'initiative de présenter le projet au maire et au conseil de l'aire coutumière.

En réponse à M. Michel qui a souhaité connaître la raison pour laquelle une liste de biens propres a été demandée au promoteur, M. Pelladeau a indiqué que, dans le cas où la marina venait à être rachetée, cette liste permettrait d'avoir un inventaire précis des ressources disponibles et des besoins à venir. Il a toutefois ajouté qu'aucune disposition légale n'oblige le promoteur à fournir cette liste à la province.

S'agissant de la volonté du promoteur d'étendre son activité au secteur hôtelier, Mme Sio-Lagadec a indiqué que l'ajout de cette mention modifierait totalement le projet initial. Elle a ajouté que cette extension d'activité semble surdimensionnée par rapport aux attentes du projet. M. Michel a indiqué que la principale difficulté du rajout de cette mention est de savoir si elle rentre dans le champ de compétence de la délégation de service public. Il a ajouté par ailleurs que la décision finale d'intégrer l'activité hôtelière au sein du projet revient à l'assemblée de province. Mme Bastogi a indiqué que l'activité d'hôtellerie ou appartels pourrait constituer une activité de service public au titre du développement économique et touristique et ainsi rentrer dans le champ de la délégation de service public. Elle a ajouté que la création d'hôtels ou d'appartels sur le domaine privé dans le cadre d'une activité de service public, transforme de facto ce dernier en domaine public. M. Kerjouan a indiqué qu'il convient de vérifier que les activités qui seront établies sur le domaine public, hors délégation de service public, constitueront un apport financier pour la collectivité. Il a ajouté, qu'à cet effet, le mode de calcul des redevances devra être ajusté.

M. Lecourieux a précisé que, s'agissant du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Dumbéa, aucune clause n'interdit l'implantation de logements hôteliers sur le domaine Nouré. Il a ajouté que la principale problématique réside dans l'aménagement du site. A ce titre, il a souhaité connaître les différentes phases d'implantation du projet. M. Pelladeau a répondu que le promoteur a souhaité que la notion « d'hôtellerie » puisse être ajoutée mais sans que, pour le moment, la réalisation de logements soit prévue dans son plan de construction. En complément, M. Ladrech a indiqué que le projet de cahier des charges prévoit un paragraphe stipulant que chaque nouvelle construction doit recueillir au préalable une autorisation de la province Sud et que le début des travaux doit être validé par arrêté du président de l'assemblée de province.

M. Lecourieux a proposé, à l'instar de ce qui a été fait pour la délégation de service public pour la mise en place d'une tenue commune dans les écoles primaires publiques de la province Sud, qu'un comité de suivi soit créé.

M. Lecourieux a précisé que, dans le cadre des négociations, il convient de trouver le juste équilibre des bénéfices entre la province Sud et le délégataire.

En réponse à Mme Sio-Lagadec qui a souhaité connaître le mode de calcul des pénalités en cas de non-respect de l'étude d'impact et des règles de l'art. M. Pelladeau a répondu que certaines de ces pénalités sont déjà prévues par la réglementation en vigueur et notamment par le code de l'environnement. Toutefois, une règle de calcul spécifique pour ces pénalités ainsi que leur plafond, seront déterminés dans le cadre des négociations.

M. Lecourieux a souhaité que soient précisées les activités qui seront interdites dans la zone de cinq kilomètres de protection demandée par le candidat visant à empêcher toute implantation d'un projet similaire. M. Michel a indiqué que des vérifications juridiques doivent être menées afin de s'assurer de la portée de la notion de « restriction » et de sa compatibilité avec celle « d'intérêt général » et de « liberté du commerce et de l'industrie ».

En réponse à M. Michel qui a souhaité avoir des précisions sur la révision de la redevance quinquennale, M. Pelladeau a indiqué que le système tarifaire peut être rediscuté tous les 5 ans et la redevance peut être revue tous les ans. Le concessionnaire pourra bénéficier d'un abaissement de la redevance si l'activité ne génère pas de bénéfice et inversement. Il a ajouté que l'assemblée de la province Sud pourra imposer une augmentation dans la limite de 10 % par an, dans la mesure où les négociations échoueraient. En complément, Mme Jouan-Ligne a indiqué que, dans la mesure où l'activité ne générerait pas de bénéfice et que la collectivité s'en retrouverait impactée, alors la province Sud pourrait avoir recours à la loi Sapin stipulant que la collectivité pourra dénoncer le contrat de la DSP et repartir sur un nouveau contrat avant l'échéance du précédent.

M. Michel a souhaité qu'au cours de la phase de négociations, des précisions sur l'identité des partenaires institutionnels et leur apport financier soient apportées. Il a, de plus, souhaité que la question de l'éligibilité du projet à la défiscalisation soit discutée avec le promoteur.

Dans le cadre d'une DSP, Mme Sanmohamat a souhaité savoir si le promoteur avait la possibilité de demander une garantie de prêt de la collectivité. M. Michel a répondu par la négative.

M. Ladrech a indiqué que, suite à l'analyse de l'offre effectuée par la DFA, cette dernière est conforme aux critères de la DSP. Les points manquants seront quant à eux évoqués lors des phases de négociations.

Enfin, M. Lecourieux a souhaité qu'avant la tenue de la séance publique pour l'examen du projet de délibération relatif à la DSP de la baie de Nouré, une majorité de conseillers soit informée du projet. A cet effet, il a préconisé la tenue d'une réunion de la commission spéciale DSP Nouré, ainsi que des commissions de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT), du développement rural et du développement économique.

**La présidente de la commission spéciale chargée
de rendre un avis sur le choix du délégataire
dans le cadre de la délégation de service public
pour l'aménagement et l'exploitation d'un port
de plaisance dans la baie de Nouré**



Sutita Sio-Lagadec